



Kaufpreis

695.000 €

Grundstücksfläche

415 m²**Ihr Ansprechpartner****RIEDEL Immobilien GmbH**

Max von Molitor

+49 89 159455-0

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen

Grundstücksfläche	415 m ²
-------------------	--------------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	695.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

Objekt-Titel

Grundstücksanteil (WEG) für ein Wohngebäude in naturnaher Toplage

Ausstattungs-Beschreibung

- Böden: Kirschholz-Fischgrätparkett in den Wohnräumen, Marmorböden in den Bädern, Fliesen in den Kellerräumen
- Schreinergefertigte, extrahohe Fußleisten
- Fußbodenheizung im Gang (Dachgeschoss), Bad und Küche
- Antiker Marmorkamin mit maßgefertigter Bodenplatte aus Glas im Wohn-/Essbereich
- Deckenstuckleisten im Wohn-/Essbereich
- Bad (Obergeschoss), mit Marmorboden, ausgestattet mit zwei Standwaschbecken mit Kreuzgriff-Armaturen, Badewanne, WC (Traditional Bathroom) und Dusche, sowie Deckenstrahlern und Sound-Anlage
- Duschbad (Erdgeschoss), mit Marmorboden, ausgestattet mit Handwaschbecken mit Kreuzgriff-Armatur, WC (Traditional Bathrooms) und Dusche, sowie beleuchtetem Spiegel und Deckenstrahlern
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Hochwertige Schreinerarbeiten: Eingangstür, Fußleisten, Fensterläden
- Weiße Holz-Sprossenfenster, 2-fach verglast
- Weiße Vollholz-Innentüren mit Messingbeschlägen
- Vorhangstangen
- Gegensprechanlage auf beiden Etagen
- Alarmanlage
- Terrasse mit Beleuchtung, Steckdosen, Wasseranschluss sowie zwei elektrischen Markisen

.....
Online-ID:
WEGXKTDY
.....

Objekt-Nr.:
GR 355
.....



sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Lage-Beschreibung

Zwischen der Großstadt und dem bayerischen Alpenvorland, südwestlich von München gelegen, zählt Planegg zu den sehr begehrten Gemeinden im Würmtal. Denkmalgeschützte Anwesen, gepflegte Einfamilienhäuser und moderne Neubauten prägen die niveauvolle Nachbarschaft. Die wunderschönen Erholungsgebiete des Würmtals, die Nähe zum Starnberger See und die ideale Anbindung an die Münchner Innenstadt bieten ein hervorragendes Wohnumfeld.

Das von uns exklusiv angebotene Objekt liegt angenehm ruhig – nur wenige Schritte vom Waldrand, einem Landschaftsschutzgebiet, entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäcker, Supermarkt, Feinkost) befinden sich in Laufweite. Mit der S-Bahn lassen sich sowohl die Münchner Innenstadt als auch der Starnberger See in ca. 20 Minuten erreichen.

Planegg zeigt sich als familienfreundliche Gemeinde mit allen Annehmlichkeiten: exzellente Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen aller Sparten. Ärzte und Apotheken, Banken und Post, zahlreiche Vereine, Tennis- und Reitmöglichkeiten. Das Kulturforum im Kupferhaus bietet ein reiches Programm für die ganze Familie. Das Fünfseenland mit mehreren Golfplätzen und Segelrevieren liegt ganz in der Nähe.

Objektbeschreibung

Auf einem gemäß Grundbuch insgesamt 995 m² großen Grundstück mit Einfamilienhaus aus den 1950er-Jahren bietet sich in Planeggs Toplage, gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet, eine attraktive Möglichkeit zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums – in Form eines bereits genehmigten Wohngebäudes als Anbau an den Bestand. Die Gemeindegrenze Gräfelfings liegt nur wenige hundert Meter entfernt.

Zum Verkauf steht ein Miteigentumsanteil an dem beschriebenen Grundstück, dem eine südwestorientierte Teilfläche von rund 415 m² per Sondernutzungsrecht zugeordnet werden soll. Der Bebauungsplan lässt insgesamt maximal zwei Wohneinheiten in Form eines Einzelhauses zu. Auf dieser Grundlage liegt für den möglichen Erweiterungsbau bereits eine Baugenehmigung in Form eines Anbaus an das bestehende Einfamilienhaus, genauer an dessen westliche Hauswand, vor. Die erteilte Genehmigung bildet eine nahezu ausschöpfende Variante ab; der Erwerber kann bei Bedarf auch einen kompakteren Baukörper mit geringerem Flächenumfang als Planungsvariante beantragen.

Der Grundstücksanteil eröffnet damit eine seltene Kombination aus Lagequalität und konkreter Entwicklungsperspektive. Derzeit besteht noch keine WEG-Teilung; die Zuordnung der Sondernutzungsfläche wird im Zuge der WEG-Begründung konkret festgelegt. Dies bietet dem Käufer die Möglichkeit, die Flächenzuordnung im Rahmen der WEG-Begründung noch mitzugestalten.

Hinweis: Eine Realteilung des Gesamtgrundstücks ist gemäß Bebauungsplan nicht möglich; verkauft wird daher ein Miteigentumsanteil mit vorgesehenem Sondernutzungsrecht, dessen genaue Lage und Zuschnitt im Zuge der WEG-Begründung festgelegt werden. Für das Bauvorhaben liegt eine Baugenehmigung vor. Garten- und Baumbestand können sich im Zuge einer Bebauung verändern; Hinweise zu den zu erhaltenden Bäumen enthält der Freiflächengestaltungsplan.

Impressionen

